

MOVE

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 広報誌

「不動産東京」増刊号 ムーブ Vol.2

住まいと暮らしの
保存版

Contents

調べてみよう

地震からどう守るあなたの家

かんたん、快適、家計にも優しく

住宅プチエコリフォーム

風水ってなに？

住宅にどう活用できるの？

ファイナンシャルプランナー 北野琴奈が指南

住宅サクセスストーリー

知って安心、分かって納得

住宅相続対策の8つのポイント

東京に
住む、
暮らす



MOVE

目次

P2→5
調べてみよう
地震からどう守るあなたの家
住まい創りプロデューサー・防災アドバイザー
荒尾博

P6→9
かんたん、快適、家計にも優しく
住宅プチエコリフォーム
一級建築士事務所 OfficeYuu 代表
Yuu (尾間紫)

P10→11
風水ってなに？
住宅にどう活用できるの？
一級建築士・風水鑑定士
仙波甚一

P12→15
ファイナンシャルプランナー北野琴奈が指南
住宅サクセスストーリー
日本ファイナンシャル・プランナーズ協会CFP®
認定者
北野琴奈

P16→18
知って安心、分かって納得
住宅相続対策の
8つのポイント
税理士・税理士法人タクト
コンサルティング代表社員
本郷尚

P19
社全日本不動産協会は
こんな組織です

調べてみよう

地震からどう守る あなたの家

住まい創りプロデューサー・防災アドバイザー

荒尾博氏

東日本大震災は改めて地震の怖さを私たちに伝えました。「私の家は大丈夫!」と不安に思っている方も多いいのではないのでしょうか。住まい創りプロデューサー、荒尾博さんに、住宅の安全性をどう調べて、どう対処すればいいのか、アドバイスをいただきます。

ています。薄紫の線が何本か見えますね。これは等深線(沖積層基底等深線)といって、いわばここに谷のような地形が地中に埋まっ

ているとお考えください。その深さを線で結んでいるのです。つまり現状の地盤は、その上に土砂が溜まっていることとなります。

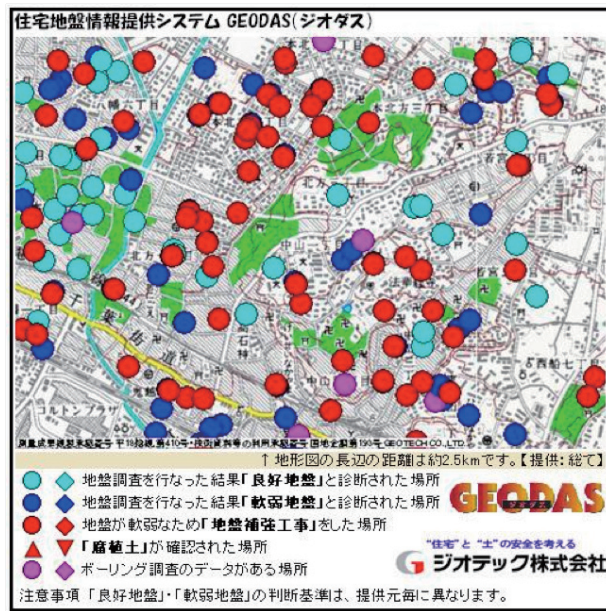


図2 ジオダス (ジオテック (株) 提供
http://www.jiban.co.jp/geodas/guest/index.asp

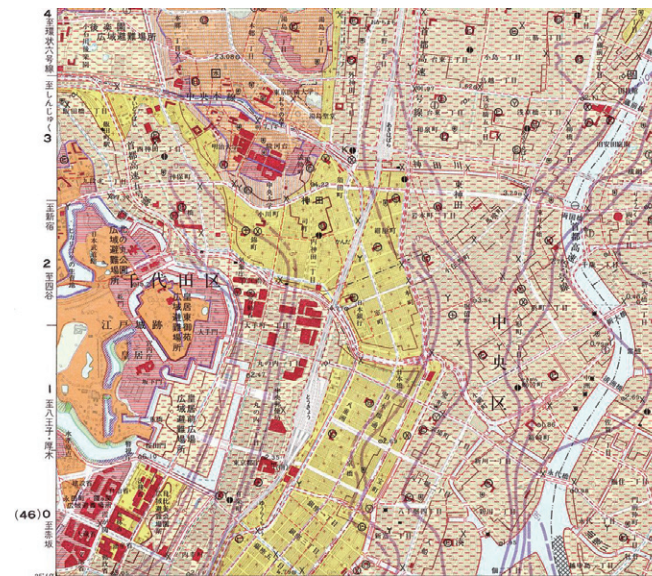


図1 土地条件図
オレンジ色：台地
薄茶：低地 (盛土地)
黄色：低地 (砂州)
薄紫：等深線

地盤はどうなっている？ 調べてみよう

住宅の安全性をどう確認すればいいのか考えてみましょう。住宅をこれから買われる方、建てられる方、あるいはすでに住んでいる方、すべてに共通するのですが、まず、地盤を調べてみ

アプローチ 1

ジオダス

地盤調査や地盤改良などを手がけている民間会社、ジオテック株式会社が住宅の地盤調査法であるスウェーデン・サウンディング(S S)方式の調査データを、ジオダスという名称で地図にプロットして公開しています。無料公開と、より精密な有料公開とがあります。地盤調査をした結果と地盤改良した結果を地図上にプロットしていますが、盛り土や宅地造成によって地盤状況は変わりますので、あくまでも参考として捉えておくようにしましょう。(図のc)

東京の液状化予想図

東京都土木技術支援・人材育成センターが公開している情報です。この液状化予想図は、1988年度作成の「東京低地の液状化予測図」と、1991年度作成の「東京港埋立地盤の液状化



写真1 「の字」調査

こんなにある！ 公開情報を見てみよう

行政が作成している防災マップ、民間会社がホームページで公開している地盤データなど、無料で手に入る情報は意外とたくさんあるものです。いま住んでいらっしゃる場所、これから買おう、建てようと思っっている場所のおおよその地盤の状況をこうした情報で調べてみましょう。どんな

ポイント 1

「の字」に歩む！
見えてくる。

公開情報で、おおよその地盤の状況はつかめたことと思います。では、次のステップに進みましょう。現地調査です。とくに、新しく住宅をお求めになる場合は、物件の周辺環境をご自分の目で詳しく見ますよね。私が改築やリフォームのご相談で依頼者さま宅にお邪魔するとき

予測」、1996年度作成の「多摩地域の液状化予測」を一本化したものです。液状化が発生しやすい地域と液状化の発生が少ない地域、液状化がほとんど発生しない地域の3区分を示しています。

また同センターでは、地盤データも公表しています。専門的で難しいとは思いますが、ボーリング調査による土質の状況が分かるので参考にしてみてくださいね。

ポイント 2

「の字」に歩む！
見えてくる。

戸建て住宅の地盤をご自分で調べる方法をご紹介します。スウェーデン・サウンディング(S S)方式といって、スクリーポイントを取り付けたロッドの頭部に約100kgまで荷重を加え、

ポイント 3

試してみる価値あり！
お手軽な地盤調査

図3 SS方式の調査器具 (提供: ジョテック(株))

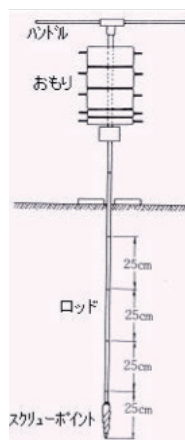


図3 SS方式の調査器具 (提供: ジョテック(株))

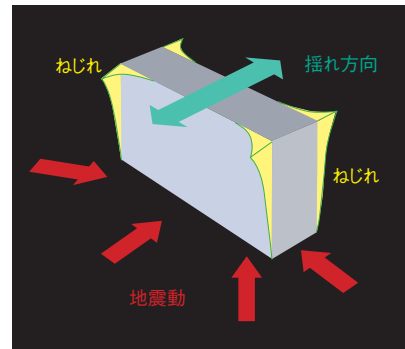


図10 長方形建物と揺れ方

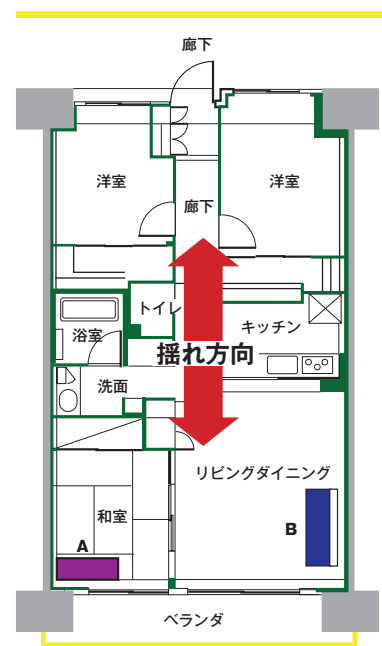


図11 室内の揺れ方



荒尾 博(あらお ひろし)
住まい創りプロデューサー
防災アドバイザー

住まいに関連する相続対策、借地問題等のコンサルタントから建物の設計・監理までプロデュースを行う。自治体や企業において、地震減災や防犯、建築について講演多数。資格一級建築士、FP(ファイナンシャルプランナー)、IP(インテリアプランナー)、まちづくり専攻建築士(防災まちづくり)、民間建築物耐震診断士(東京都)、震災建築物応急危険度判定士(神奈川県・東京都)ビル管理士(建築物環境衛生管理技術者)など。

ポイント①
マンションは一方方向に揺れる

今回の震災で、マンション室内での揺れを強く感じた方は多かったと思います。一般的に建物が高層になればなるほど、振幅は大きくなります。

マンションの揺れ方には特徴があるのをご存じですか？長方形のマンションでは、どのような方向から地震動が来ても、揺れ方は図

ただし、これは更地の場合です。すでに家が建っている場合は、ジャッキアップをしたり、斜めから管を入れなければなりませんので、かなり費用が高くなります。

アプローチ 2
やってみよう
戸建て住宅の耐震診断

さて、地盤の状況は前ページのやり方で分かりました。では次に建物の耐震性をどう見ればよいか考えてみましょう。戸建て住宅の場合は、みなさんでもマッチ棒を使って耐震性を大まかに判断する方法があるんです。そのポイントをお教えしますね。

ポイント①
マッチ棒でできる！戸建て住宅簡易判断

図5は、ある住宅の平面図です。もちろん説明用の簡易なプランですが、マッチ棒を用意して図6のよう

ときに、壁や開口部などは無視して、半間(910ミリメートル)ごとに1本のマッチ棒を壁に見立てて置いていきます。

次に、図7のように開口部の部分のマッチ棒を取り、図8のようにおむね東西西北を3分の1ずつに分けてみましょう。

そして図8上で、ABCと123という記号と数字を使って便宜上マス目をつくってみましょう。浴室周辺はA-3ですね。ここにはマッチ棒が5本あり、その対角上のC-1はマッチ棒が1本しかありません。また、A-1のエリアは4本、C-3のエリアは2本です。

図9のB-2のマスを中心に東西南北のマスの中のマッチの本数を比較していきます。たとえばA-1とC-3は4:2の関係にあります。つまり、A-1の方が2本強くなっているわけで、力関係で比較すれば剛心はA-1へ傾いた位置に存在しますよね。A-1とC-1であれば、A-3が5本、C-

| 懐中電灯 | 衣類 |
|------------------|-----------------|
| コンセント差し込みタイプの保安灯 | ヘルメット |
| LEDライト | 作業用皮手袋+軍手 |
| イヤホン付き携帯ラジオ | 防寒手袋 |
| 携帯電話 | 安全靴(スニーカータイプ有り) |
| 携帯充電器 | ホイッスル(笛) |
| レジャー・建築シート類 | カラビナ付きロープ |
| ナイフ・カッター | 目立つ色の布きれ |
| ボール(片方平らなもの) | キッチンラップ |
| 大工道具セット | ポリエチレン袋 |
| ライター | ゴミ袋・防塵・防煙対策 |
| 現金類 | キッチンタオル |
| ビニール袋に入れた地図 | 紙皿コップ |
| レインコート | 生理用品 |
| 携行浄水器 | 医薬品 |
| 非常食 | マジックインキ |
| | 非常用トイレ |

の点は並べてみてください。このように並べてみてください。この

10のようになる傾向があります。図11の家具AとBではAは倒れ易く、Bは倒れにくいことになります。

ポイント②
家具を固定してもダメな場所ってあるの？

そこで、マンションでは家具の固定をしっかりとしておく必要があるでしょう。家具は上下2段に分かれているものが多く、上部だけずれて落下するケースが発生します。裏面で上下を金物でしっかりとつないでおくことが重要です。

また、壁に固定したとしても、マンションの内壁は木造であったり、軽量鉄骨だったり、GL工法と言ってお石膏ボードを接着しているだけの場合もあります。内壁自体が壊れるおそれもあるのです。つかえ棒で家具を固定しても、天井が吊り天井であれば意味がありません。それぞれ固定する金物も固定方法が異なりますので、リ

フォーム関係の専門家に相談された方がよいでしょう。

さらに気を付けたいのは、家具の転倒で入口がふさがれてしまうこと。素早く避難するためには、置いた家具がどう倒れるかも想定して配置を見直してみてください。

避難する場合は、住戸の外に出てからも気をつけてください。マンションの多くが鉄筋コンクリート(鉄骨鉄筋)の構造躯体であるのに対し、非常階段は鉄骨です。地震ではこの構造の違いが響いてきます。鉄骨階段の接合部が壊れる、階段だけ倒壊した事例もあるので、当面住戸のなかにいたほうが安全なケースが多いと思います。

知らない！知っていないのでは大違い。お役立ち防災グッズ

防災グッズで重要なことは、実際に地震が起こった時のことを想

定することです。地震後のガラスや金属破片が散乱した所をスリッパで歩けますか？軍手で払いのけますか？真っ暗な時に懐中電灯で物を探ることができるでしょうか？おぞらへ、難しいですよ。もちろんそれらを揃えておくことは間違いではありません。しかし、スリッパよりも安全靴、軍手よりも作業用皮手袋、懐中電灯よりもコンセント差し込みタイプの保安灯の方が震災時に活躍するんです。

玄関はこじ開けなければならぬのでボールは必需品です。おうちにあるキッチンラップがあれば、なんと汚いお皿でもラップすることによって洗わずに再利用できます。携帯ラジオは騒々しい現場では聞こえません。イヤホン付きのラジオの方がおすすめです。こんな風にいるいろいろ想像してみてください。あなたの常識を覆すお役立ちグッズが身の回りにあふれています。(表1)

図5は、ある住宅の平面図です。もちろん説明用の簡易なプランですが、マッチ棒を用意して図6のよう

図9のB-2のマスを中心に東西南北のマスの中のマッチの本数を比較していきます。たとえばA-1とC-3は4:2の関係にあります。つまり、A-1の方が2本強くなっているわけで、力関係で比較すれば剛心はA-1へ傾いた位置に存在しますよね。A-1とC-1であれば、A-3が5本、C-

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図9の剛心と中心

図4 地盤改良法

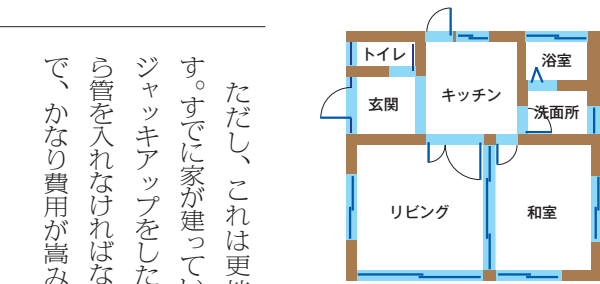
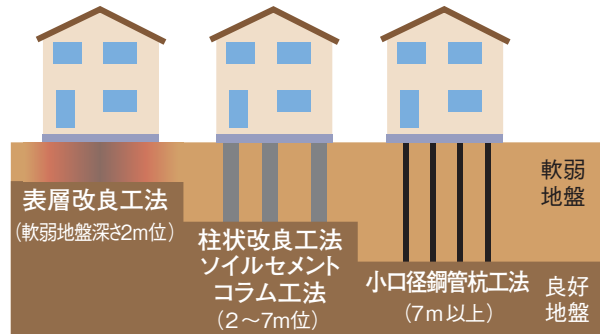


図5 ある住宅の平面図



図6 半間(910mm)ごとにマッチ1本を置く

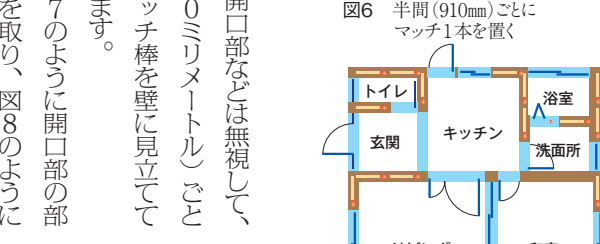


図7 開口部のマッチを取る

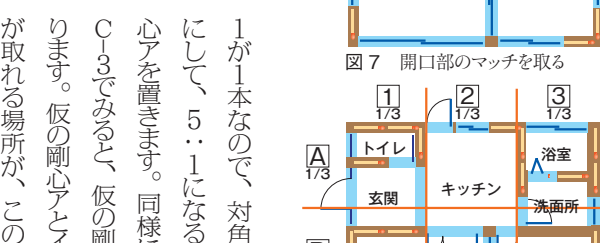


図8 平面を1/3でわける



図9 剛心と中心

とくに2階床の耐震性を調べるのが重要になります。正式な耐震診断では、柱と梁、筋交いについて寸法と接合部の納まりなどを調べ、それぞれに点数を付けます。床については水平に伝わる地震力に変形しないように、角々に斜めに入れる火打ち材についてチェックします。最後に、耐震壁の配置や、屋根の重さなどを加えて総合的に検証するのです。

耐震性の強化を目的として、1981年に建築基準法が改正されました。それ以前に建てられた住宅にお住まいの方は、無料あるいは補助金のつく一次耐震診断制度もありますので、地元区市町村に相談してみるのも有効です。

アプローチ 3
マンションは家具の配置に気を付けよう

マンションの場合は戸建て住宅とは異なり、個人個人で調べるわけにはいきません。賃貸マンシヨ

かんたん、快適、家計にも優しく

住宅 プチエコリフォーム

ちょっとした工夫で、
無理せず
省エネ・エコライフ

東日本大震災以後、電力不足による節電意識の高まりなどを背景に、省エネやエコにこれまで以上に注目が集まっています。省エネやエコの取り組みについて、簡単にできるのであれば、やってみたいなと思っっている方も多いのではないのでしょうか。ちょっとした工夫で簡単にでき、しかもお財布にも優しい「住宅プチエコリフォーム」について、一級建築士で、リフォームコーディネーターのYuuさんが紹介します。



屋根裏の換気で夏は涼しく

まずは、住宅全体から見たプチエコリフォームからお教えしましょう。戸建ての住宅では、夏は2階が暑く、冬には1階が寒いという声をよく聞きます。実はこれ、簡単に解決できるんです。まず2階の部屋を涼しくするポイントが、屋根裏なんです。屋根で暖められた熱気が、天井裏にたまっていくために、室内の温度が上昇しているのです。夏の暑い日の天井裏は、60℃近くにものぼるんですよ。この問題を解決するには、天井裏に熱気がたまらないよう換気するのが一番です。例えば、軒裏の板をいくつか



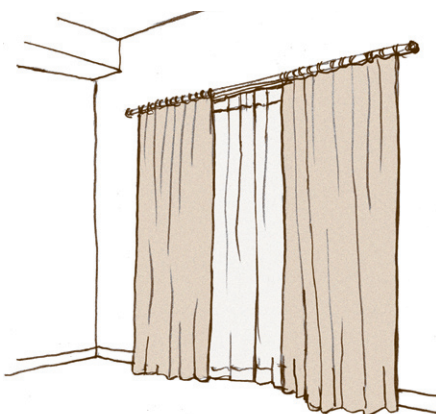
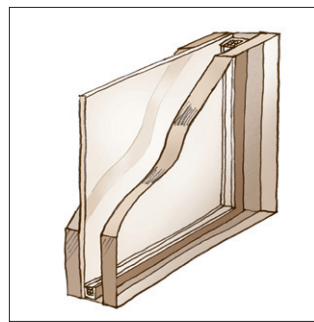
ポイント

- 屋根裏に空気の流れを作りましょう。換気扇や換気棟を取り付けられます。
- 簡単に効果はバツグン!吹き付け型の断熱材。

穴のあいた板に交換して、換気扇や換気口、換気棟を取り付ければ、2階が涼しくなります。工事の手間はそれほどでもなく、効果がとても高いんです。天井裏に断熱材を吹き付けることも試してみたいかがでしょう。断熱材の工事というと、とても大がかりな工事をイメージされるかもしれませんが、最近はとっても簡単なんです。屋根裏に吹き付けるだけで、一気に膨らんで隙間なく埋めてしまいう断熱材が開発されています。これは、身体にも安全な物質で、水にも強く、腐らないというものです。

窓の断熱効果の向上で冬の寒さを防ぐ

次に、冬の寒さ対策です。戸建て住宅の1階の部屋にいて足元が冷えるという現象には、原因が2つあります。1つは、床下からの冷気です。これも床下に断熱材を敷いてあげれば解決できます。先ほどの吹き付け型でもいいですし、簡単にはめ込むだけの断熱材もあります。非常に安価な工事できます。もう1つの原因は、コールドドラフトです。これは、窓から入ってきた冷気が室内で対流を起こしている



ポイント

- カーテンは窓枠の外から覆って断熱効果を向上させましょう。
- リフォーム用エコガラスで冷暖房費を大幅カット!

現象のことです。窓は開いていないのにゾクッとしたことありませんか。それがこの現象です。これを防ぐためには、窓の断熱効果を上げることが大切です。まずは、窓をしっかりとカーテンで覆うことが重要です。普通は、窓枠の内側にカーテンを下げているんですね。しかし、これではカーテンと窓の隙間から冷気が入ってきます。ですから、窓枠の外側にレールをつけて、窓全体と周辺の壁まで覆うようにカーテンを下げてみてください。これだけで全然違いますよ。リフォーム用エコガラスもおすすめです。従来のペアガラスよりも、もう一段効果が高い「Low-E（低放射）複層ガラス」というものを用いています。複層ガラスの間に特殊な金属膜をコーティングしたガラスで、外からの熱射を防ぐとともに、室内から熱を逃がしにくいという、非常に優れた製品です。さらに優れているところは、サッシはそのままガラスだけ簡単に取り換えることができるという点です。いま、非常に注目されています。

マンションは内窓と風通しがポイント



ポイント

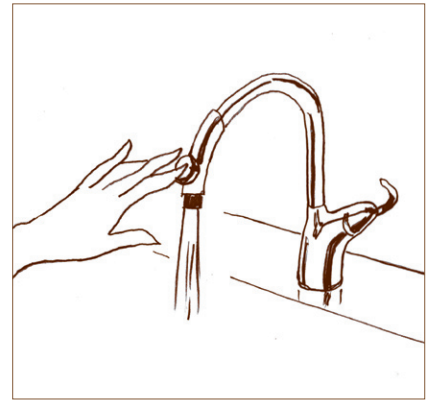
- 内窓の利用で、部屋の断熱性とインテリア性をアップ。
- 暑さ対策は、室温だけでなく、輻射熱にも注意。

マンションでは、躯体自体の断熱性は高いので、やはり窓がポイントとなりますね。サッシ部分は共有部なので、勝手にリフォームできません。内窓を取り付けることが最も簡単で効果が高いと思います。最近の内窓は、いろいろな色やデザインが選べ、機能アップだけでなく、お部屋のインテリア性も高まります。マンションは、躯体自体の断熱性は高いので、冬は戸建て住宅ほど寒くはなりません。しかし、夏の暑さは防ぎようがありません。暑さを感じ

るのは、室温だけでなく輻射熱の影響も大きいのです。ベランダには、プランターなどを置いて、輻射熱を防ぎましょう。それと、風通しをよくすることですね。風通しをよくするには、風の入口と出口が必要です。できれば相対する面に、小さくて構わないので、窓が欲しいですね。対面に窓がない場合は、玄関に取り付ける網戸も便利です。ただ、こうした網戸を、規約で禁止しているマンションもあるようなので、必ず確認が必要です。

節水で社会全体の節電に貢献

水 回りのエコリフォームについて考えてみましょう。まずはお風呂。最近、さまざまな節水シャワーヘッドが発売されています。ある住宅設備機器会社によると、35%の節水ができるシャワーヘッドで、年間2万6000円の節約ができるそうです。省エネで、エコで、お財布にも優しいなんてうれしいですね。また、お風呂はふたをしっかりしめるだけで、追い炊きの際のエネルギーを節約することも覚えておいてください。



次にキッチンです。例えば食事の準備をするにしても、水を出しっ放しにしている場合が多いのです。これを防ぐには、手や腕はちびちび、足やひざでタッチするだけで、水を出し止めることができる水栓金具を取り付けることをおすすめします。こまめに節水ができることに加え、水を止めるために手を洗う必要もなくなるため、家事の時間短縮にもなります。

トイレのタンクに、ペットボトル

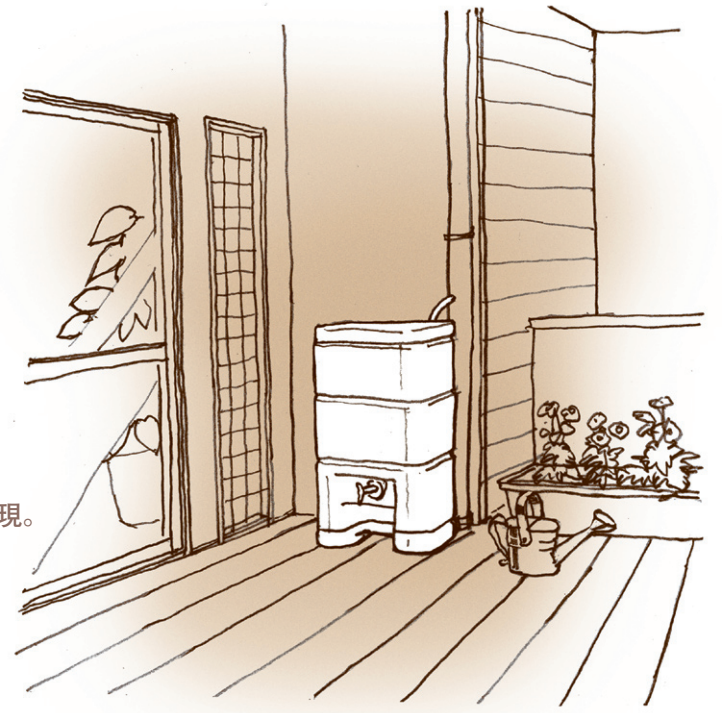
を入れる節水法がありますが、これは絶対にやっつけてはいけません。なぜかという、便器の形とタンクの組み合わせは、その水量で流せるよう

に配水管が設計されていますので、水量が足りないという原因となってしまう。今では、1回流すごとに約7.5リットルの節水効果がある便器もあります。家族4人で、年間、お風呂200〜400杯も節約できることになるんです。

お庭に雨水タンクを設置することもおすすめします。雨水をためたものなので、心置きなく植物の水やりができます。最近、グッドデザイン

賞を受賞したおしゃれな雨水タンクも増えていますよ。

節水は、実はエコなのです。なぜかという、水は浄水場を通じて家庭に届けられますが、浄水場では、揚水ポンプなど電気を大量に使っているんですね。つまり、節水は、浄水場の節電になり、ひいては社会全体の節電につながっているんです。水を大事にするということは、電気を大事にするということなんです。

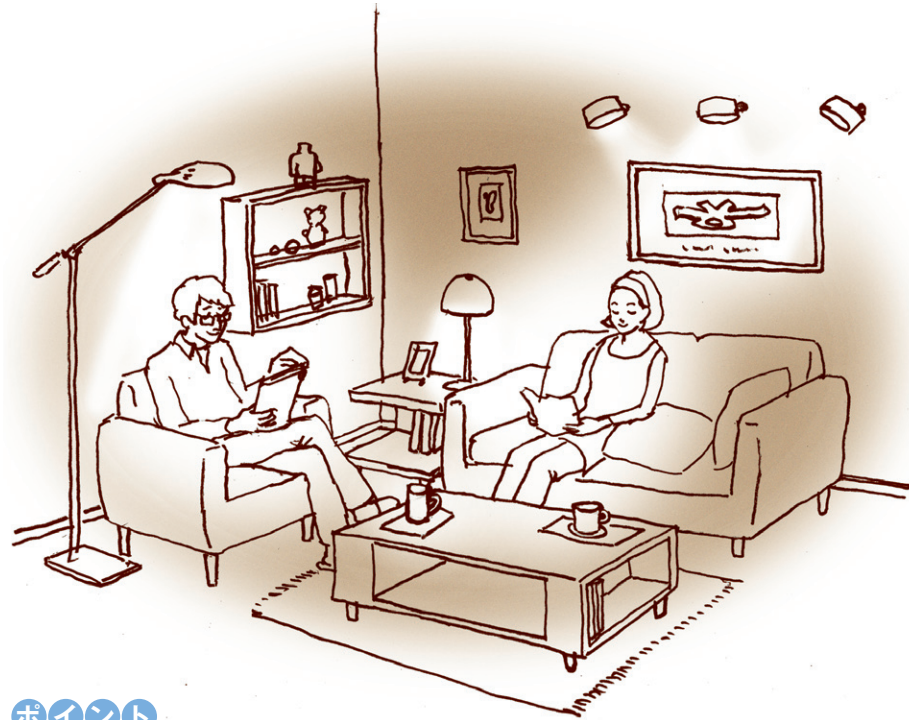


ポイント

- 水栓金具の交換で、節水だけでなく家事の時短も実現。
- 水を大事にして、社会全体の節電に貢献しましょう。

「一室多灯の暮らし」はいかが

私 は、「一室多灯の暮らし」をおすすめしています。部屋の真ん中にある照明は、四隅に光が届きにくいので、部屋がひとまわり狭く感じられます。部分照明で使う部分だけ明るくすると、省エネにもなりますし、お部屋のイメージアップにもなります。例えば、壁を照らすことなどで、部屋の奥行き感を演出することができます。照明はさまざまな演出効果が可能なんです。リビングでは、照明を少し落とすことで、心身ともにリラックスできます。ただ、真っ暗の中で手元だけ明るいとかえって疲れますので、手元の明るさと全体の明るさの比率を、3:1くらいのバランスにしておくのがよいでしょう。一室多灯にして、隅から隅まで明るくするような暮らしを変えてみることで、省エネだけでなく、新しい暮らしが見えてくるかもしれませんね。



ポイント

- 一室多灯で、省エネしながら、お部屋のイメージアップ。
- 無駄な照明を落として、心身ともにリラックス。

これまで、住宅プチエコリフォームの方法を、いくつか紹介してきました。試してみたくなった方もいらっしゃるのではないのでしょうか。プチエコリフォームは、身近なところからできるのです。何より大事なことは、省エネやエコというものは、本来、快適に暮らしながら、無理なく続けられるものでなくてはいいのです。そしてなおかつ、お財布にも優しいという点も大事ですね。みなさんも、ちょっとした工夫で、楽しく快適な省エネ・エコライフを過ごしませんか。

かんたん・快適 家計にも優しく 住宅プチエコリフォーム



Yuu (ゆう)

一級建築士事務所
OfficeYuu 代表
本名：尾間 紫 (おま ゆかり)
業者選び、プラン、インテリアコーディネート、ライフスタイルに合わせた住まい方や家相・風水リフォームなど、トータルアドバイスを行うリフォームコーディネーターとして活動。All About 住宅リフォームカテゴリーの公式ガイドを務めるほか、企業へのビジネスサポート、TV雑誌、講演等を通してリフォームアドバイスも行う。著書に「リフォームはこうしてやりなさい」(ダイヤモンド社)、「リフォームを頼む前に読む本」(日本実業出版社)など。

風水ってなに？ 住宅にどう活用できるの？

風水ブームが続いています。

書店に行けばたくさん風水関係の本が並んでいます。しかし、水晶玉だとか真鍮でできた亀の置物とかの特定のアイテムが強調されて紹介されている本もあり、「なにやらあやしげ」とお感じの方もいらっしゃるのではないでしょうか。風水とはなにか、住宅にどう活用できるのか、一級建築士で風水鑑定士の仙波甚一さんに聞いてみました。



仙波 甚一
(せんば じんいち)
一級建築士・風水鑑定士

成田・新千歳・関西空港をはじめ、十数箇所の空港建設における積算業務を担当。重要省庁建造物の構造計算にも携わる。現在、郷里の栃木県で住宅の新築、リフォーム、風水鑑定などを手掛ける。

住む人の生年月日も加味して判断

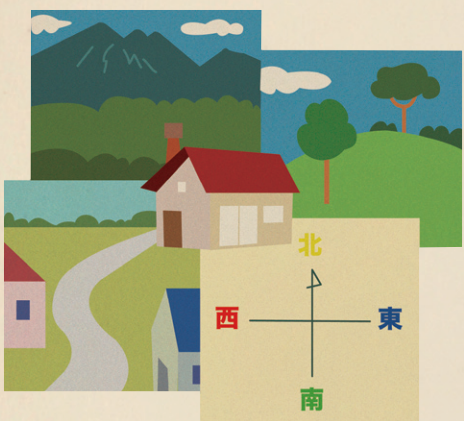
風水は、うした龍、穴、砂、水、向からだけではなく、住んでいる人の生年月日、建築年などから割り出した吉凶方位も割り当てて総合的に判断します。私の判定方法をお教えしましょう。土地を購入されてそこに新築一戸建て住宅をお立てになる場合を例にしましょう。

まず、地図を見ます。そこから、龍、穴、砂、水の状況を判断します。これらが完璧によければ、「どんなふう」に建てても大丈夫ですよ」と判定することもあります。通常は龍、穴、砂、水の状況のよし悪しをランク付けした後、新築の間取りの判定に入ります。一家の稼ぎ柱である、主人（稼ぎ柱が奥さんであれば奥さん）の生年月日から吉凶方位を割り出します。そこから玄関の位置を決めます。そして、主人と奥さんの生年月日か

風水は古代中国の地理学

風水は二言で言ってしまうと、えは古代中国の地理学

なんです。紀元前には、もう文献に登場しています。龍（りゅう）、穴（けつ）、砂（さ）、水（すい）、向（こう）という観点から地勢全体を判断する。皆さんが気になる家の向きなどの方向は、この最後の「向」の部分なんです。最初に大きく捉えて、徐々に細部に落とし込んでいくとお考えください。詳しく説明しましょう。「龍」とは山脈のことです。それらをまとめて龍脈とも言いますが、そ



ら吉凶方位を判断して、寝室の位置を決めます。自ずとリビングの位置は決まってきますね。余ったところを浴室やトイレとして間取りに落とし込んでいくわけです。

玄関からの運気の流れを巡回させる

ご夫婦の吉凶方位が合わない場合は、調整

します。そこに調整アイテムとして水晶や八卦鏡など、さまざまな風水グッズが登場してくるわけですが、それらを無理して買わなくてもよいのです。方位がよくないところに、たとえば家族旅行の写真とか、好きな絵やインテリアを飾っておくだけで



も、立派な調整になります。それを玄関、寝室、リビングに施すことをおすすめします。方位の悪いところは散らかしてばなしにしてはダメですね。きれいに片づけておくといでしょう。よくマンションの間取りで田の字型プランというのがありますが、玄関を入ると廊下があつて両側に子供部屋、正面にリビング、その先はベランダ、という間取りです。家の玄関を開けて、正面に窓が見えるような間取りを「漏財宅」と呼びます。この間取りでは、お金が入ってもすぐ出て行ってしまいます。マンションの場合、普通は廊下とリビングの間にドアが付いていますので、心配する必要はないのですが、念を押されるのであれば、廊下の延長線上のリビングに観葉植物を対で置いてあげるとよいでしょう。狛犬と同じような

リビングに本棚は効果的

最近、子ども部屋はよくないと聞かれますね。子ども

もが一人になってしまいうので目が届かない、そのため勉強しない、また家族とコミュニケーションをとろうとしない、など言われます。風水的に考えると、物から来るパワーを利用してはいけががと思うのです。子ども部屋は寝室だけにします。そこにゲームやテレビを置かない。その代り、リビングに本棚を設け、お父さん



やお母さんが読書している姿を自然に見せてあげる。子どもたちの勉強もリビングでやらせる。本棚があれば自然と本に接する機会が増えます。本を持つ知的パワーを活用するのです。

私が心配しているのは、日本の家に主人の書斎がないことです。住宅のプランのなかで重視されるのは、奥さまの家事のしやすさ、お子さまの安全確保、それと収納だけなんです。ご主人は、居場所がないのにもかかわらず、家事、育児の協力は求められる。これではかわいそうです。廊下の隅でも、寝室の隅でもいいんです。専用の小さな本棚や移動式のラックなどでもいいんです。ご主人専用の居場所を確保なさることが必要なのではないでしょうか。

住宅サクセスストーリー

ケース2 30代シングル女性の しなやか マンションゲット術

アドバイス

リタイア後の生活費の
確保をしっかりと

仮に一生独身だったとして、リタイア後に3000万円程度の貯金があると安心。マユコさんの現在の貯金額は800万円。マンション購入用に300万円を使ったとして、残りは500万円ですから、今後22年間で毎年115万円ずつ貯めていく必要があります。



働けなくなった場合の想定も
マユコさんは二人っ子。両親の介護が必要になってマユコさんのお仕事が続けられなくなった場合や突発的な出費が発生する場合があります。ローン返済が難しくなった場合も想定しておきましょう。

繰上げ返済を
上手に使って、
早めの完済を

購入時に頭金を多めに投入したり、繰上げ返済をするなどして元本を早く減らす努力を。支払い年数がグッと短くなります。ただし貯金額がなくなってしまうのも危険。余力を残すことも大事です。

あなたは今、どんな住宅にお住まいですか？
住宅との付き合いは一生続くもの。
だからこそ、希望どおりの住まいと共に人生を送りたいですね。
しかし、住宅を手に入れるには、ローンや税金など
むずかしいお金のことを考えなくてはならないし、
収入だってこれから伸びるのかわからない。
そんな不透明な時代だからこそ、考えてみませんか。
あなたと住まいのサクセスストーリー。
ファイナンシャルプランナーの北野琴奈さんが指南します。

■シングル女性データ

マユコ(38歳)さん
年収500万円
飲食チェーン勤務(正社員)

23区の賃貸マンションに住んでいるマユコさん。厳しい就職活動を経て、ようやく飲食チェーンの宣伝部に転職。新規メニューのPRにかかわるうちに料理づくりに目覚め、最近ではガスコンロが3台ついた新築のコンパクトマンションへの住み替えを考えている。コツコツ貯めた貯金額は800万円。埼玉県に住む両親は健在、マユコさんは一人っ子。

シングル女性・マユコさんのシミュレーション

世帯年収 500万円
借入限度額 約2000万円
(1)金利 2.5%
(2)22年ローン
(3)ボーナス払いなし
(4)月額支払額 10万円

シングルは将来、いろいろな可能性があります。結婚した場合やリタイア後もイメージして。何かあった時にはやはり、手元にある現金が心強い。流動的に使える現金は、常に一定額以上手元においておきたいところ。さらに、ローンを早めに完済する工夫をしてみましょう。将来の見通しが立てやすいですよ。

私が
指南
します



ケース1 若夫婦が 賃貸アパートから脱出! 新築マンションを 買いたい



アドバイス

頭金をがっちり貯めよう

借入限度額に頭金を足したものが、ご夫婦が購入できるマンションの価格です。それに加えて事務手数料などの諸経費がかかります。まずは頭金をがっちり貯めることが大事。また、不動産を所有したら管理費や修繕費などがかかることも心に留めておきましょう。

マンション市場・金利状況を
よくリサーチ

頭金が貯まるまでの間に土地の値段や建築費が上昇して、マンションの価格が上がってしまうことも同じくらい大切なのが、金利状況。0.5%の違いだけでも、返済額には大きな影響があります。市場をリサーチして、購入するタイミングを見極めよう。

ローン返済が難しくなった
場合もイメージして

収入が減り、ローン返済が難しくな

■若夫婦データ
タダシ(34歳)さん
年収450万円
中堅印刷会社勤務(正社員)
チヨミ(32歳)さん
年収250万円
出版社勤務(契約社員)

23区の賃貸アパートに住んでいるタダシさんとチヨミさん夫婦。今は子どもはいないけれど、子どもが生まれたら絶対、公園が近い新築マンションに住み替えたい。最近、希望どおりのマンションが売り出されて、タダシさんは興味深々。チヨミさんの口ぐせは、「出産後は仕事を辞めて子育てに専念したい」。

夫婦共働きの場合のシミュレーション

世帯年収 700万円
借入限度額 約3500万円
(1)金利 2.5%
(2)30年ローン
(3)ボーナス払いなし

タダシさんの収入のみの場合のシミュレーション

世帯年収 450万円
借入限度額 約2200万円
(1)金利 2.5%
(2)30年ローン
(3)ボーナス払いなし
(4)月額支払額 9万円

できるだけ妥協したくないというのはもったものですが、全ての希望を満たすことは、なかなか難しいもの。お二人が譲れない条件を絞り込んで優先順位をつけた上で、マンションを選んでみてください。紙などに書きだしてみると整理しやすいですよ。

た場合、マンションを売るのか、貸すのか？ 売る場合は借入金の残高を売却で手にしたお金で賄うことができるのか、貸す場合は賃料でローン返済額が賄えるのか。マンション選びの基準にしてみてください。

子どもの教育費、
けこうかかります

子ども一人当たりの教育費は1000万円ほど必要と言われています。仮に子ども2人分、合計2000万円を20年で支払っていくとすると、年間100万円の貯金は必要。チヨミさんが働いて、それを教育費に充てることも考えてみて。

両親に支援してもらおう、
妻も働く

頭金を増やすために両親にお金を借りたり、購入費を援助してもらおうという手段もあります。チヨミさんが働けるという選択肢もありますね。





北野 琴奈(きたの きくこ)

日本ファイナンシャル・プランナーズ協会 CFP®認定者
日本ソムリエ協会認定 ワインエキスパート
1974年 北海道生まれ。

大学卒業後、メーカーにて営業・企画・マーケティング業務に携わる。結婚を機に、「お金」や「資産運用」の大切さを実感し、ファイナンシャル・プランナーの上級資格である国際ライセンスCFP®資格を取得。資産運用、不動産投資・賃貸経営、キャリア、モチベーションアップなどに関する講演、執筆、個人相談業務などで活動中。一方、ワイン好きの趣味が高じて「ワインエキスパート」の資格を取得、ワインに関する講座も務める。

アドバイス

気軽に引越せるのが
メリットの賃貸、
長い目で考えるか？

ケース4 将来不安で 頭がいっぱい！ 住宅の購入なんて 考えられない

収入の変化やライフスタイルに合せて自由に家を選ぶことができるのが賃貸のメリット。でも、金銭面だけを見ると、低金利の恩恵もあって、所有が長期になれば購入した方がお得になることも。いま、お住まいのマンションの家賃よりも月々の住宅費は抑えられる可能性があります。ただ、収入減など家計状況が変わると、支払いが滞る可能性も出てくるので慎重に。

**賃貸はリタイヤ後に
注意が必要**

高齢者を受け入れる賃貸物件はそんなに多くないのが現状。リタイヤ後に物件の選択肢が少なくなることも考えられます。しかし最近、徐々に高齢者向け賃貸住宅が増えています。



■賃貸家族紹介データ

トシヤ(30歳)さん
年収500万円
中堅建設会社勤務(正社員)
ユキエ(31歳)さん
年収200万円
保育士(正社員)として働く1歳児のママ

23区の月額家賃13万円の賃貸マンションに住んでいるトシヤさんとユキエさん夫婦。昨年、ユウトくんが誕生し、子育てに奮闘する毎日。子どもの教育費や勤務先の将来性を考えると不安がいっぱい。住宅の取得はついつい先送りに。

生活費と家賃、リタイヤ後に備えて貯金を

リタイヤ後も家賃は発生し続けます。年金を生活費に充てるとしたら住宅費は現役時代に準備しておいた方がいいでしょう。リタイヤ後に夫婦2人で家賃10万円のところに住むとしたら、年間120万円を30年間貯め続けないといけません。

年金はこれから受給額が少なくなる可能性が大。リタイヤ後に必要となる家賃は、現役時代に見通しをつけておきたいところ。貯金を多めしておく必要がありますね。



ケース3 シニア夫婦が 持ち家の一戸建てから、 駅前マンションに住み替え



■シニア夫婦データ

アキラ(66歳)さん
鉄道会社に48年間勤務し、退職。
キョウコ(63歳)さん
鉄道会社に6年間勤務した後、結婚を機に退職。

東京都内の郊外で一戸建てに住んでいるアキラさんとキョウコさん夫婦。現在住んでいる一戸建てはアキラさんが30歳の時に購入し、築36年。駅から歩いて18分、バスを使っても10分という距離で、なによりきついのは家の前の長い坂道。子ども2人はすでに独立し、一戸建てのローンは完済。足腰が弱ってきた最近、駅前のマンションに買い替えたい。

アドバイス

**お住いの二戸建てを
売る場合**

売却を急いでいると買い手に思われると売値交渉で足元を見られる可能性も。まずは駅前のマンションに引越して、後から二戸建てを売却するという選択もありますが、一時的に貯金が少なくなる不安もあります。売却益や損が出た場合、税制の特例が受けられる場合がありますので、事前にチェックしておきましょう。

**お住いの二戸建てを
貸す場合**

今後、人口が減っていく中で賃貸市場は、思った以上に厳しい面も。家賃の査

一戸建てをご夫婦で所有して賃貸に出す場合、相続についても考えて。突然起こりうる相続は、早めからの対策が大切。不動産のままにしておくと、お子さんへの分割が現金よりもややこしいです。

定や賃貸市場などを踏まえ、マンションを怠りなく。あくまでも所有者は大家さんであるご夫婦。貸し出すにあたってのリフォーム費用を始め、固定資産税や修繕費、退去時にかかる費用の負担があることもお忘れなく。

**生活資金は
残しておきましょう**

今後の生活費として最低でも3000万円くらいは残しておきましょう。二戸建てを賃貸に出すとしても安定的な家賃収入が得られるとは限りません。想定どおりにならない場合もシミュレーションしておきましょうね。



知って安心、
分かって納得

住宅相続対策の 8つのポイント

相続税増税が目前に迫っています。相続税増税が盛り込まれている、2011年度税制改正法案は現在、国会で継続審議中ですが、増税は不可避だと見られています。相続税増税について、今後の見通しやどういった対策をとればよいか、税の専門家、税理士法人タクトコンサルティング代表社員で税理士の本郷尚さんが解説します。

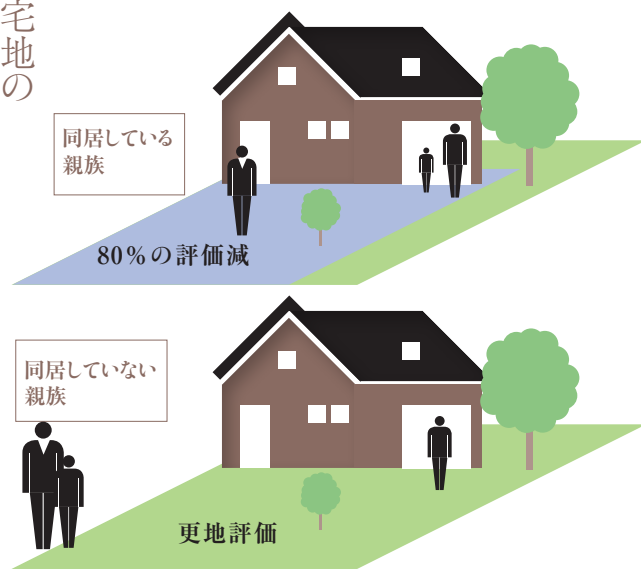


本郷 尚

本郷尚(ほんごう たかし)
税理士法人タクトコンサルティング代表社員。昭和48年 税理士登録。相続、贈与、事業承継、土地活用、財産管理を中心とした資産税専門の税理士。講演・執筆等でも各方面で活躍中。著書に「かんばれ 大家さん」(タクトコンサルティング)、「発想を変えれば人生が変わる 生前相続」(文芸社)など。

1 小規模宅地の 評価減は原則、 同居がポイント

相続税の増税は、次のように進んでいきます。これはすでに昨年の4月から実施されていることなのですが、小規模宅地の評価減の適用が大変厳しくなったということです。自宅の土地の評価については、240㎡(72坪)までの土地を、原則として同居している親族が相続した場合、80%の評価減が認められています。しかし、同居していない親族が相続した場合、更地の評価となります。1次相続、つまり母親が相



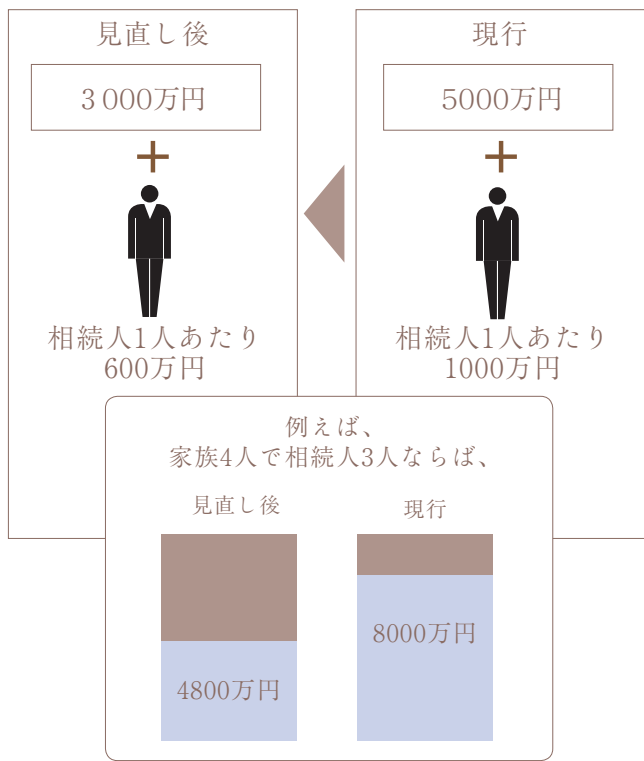
2 マンションは 戸建てに比べ はるかに相続有利

マンションは、このような心配は少ないといえます。土地の評価額が少なく、大半が建物の評価額ですから。建物評価額は固定資産税評価額なので、時価に比べるとさきわめて低いのです。戸建てに比べると、心配するほどではありません。これは、日本の税制が土地に重きを置いているからですね。

3 基礎控除見直しで 都内二戸建ては ほぼ課税対象に

増税の次の段階は、2011年度税制改正法案で棚上げになっている、相続税の基礎控除の見直しと税率構造の見直しです。継続審議となっていますが、これを行うことは事実上確定しているといわれています。基礎控除は、現行で(5000万円+相続人1

基礎控除の比較



人あたり1000万円)となっています。これを(3000万円+相続人1人あたり600万円)にしようというものです。例えば、家族4人で相続人3人ならば、現行では基礎控除は8000万円ですが、見直し後には4800万円となります。相続財産がこれ以上あると確実に相続税がかかってきます。現行の税率でも、相続人1人あたり、5000万円を超える部分につき30%、1億円超で40%、3億円超だと50%です。現在、相続税がかかる割合(課税割合)1年間の死亡者数に対する、相続税を納付した相続人のいる被相続人の人数の割合)は、全国平均で相

4 納税番号制にも 注視せよ

続全体の4%、東京では約8%だといわれていました。しかし、基礎控除の見直しによって、東京では恐らく3人に1人くらいの割合で、相続税の課税対象に入ってくるのではないのでしょうか。都内で二戸建てを所有している、確実にかかってきますね。さらに将来的には、番号制の導入です。これは、収入や金融資産に対する税の透明性を高めるといことで、国民に番号を振り分け、収入や金融

5 資産活用から 資産運用へ 舵を切れ

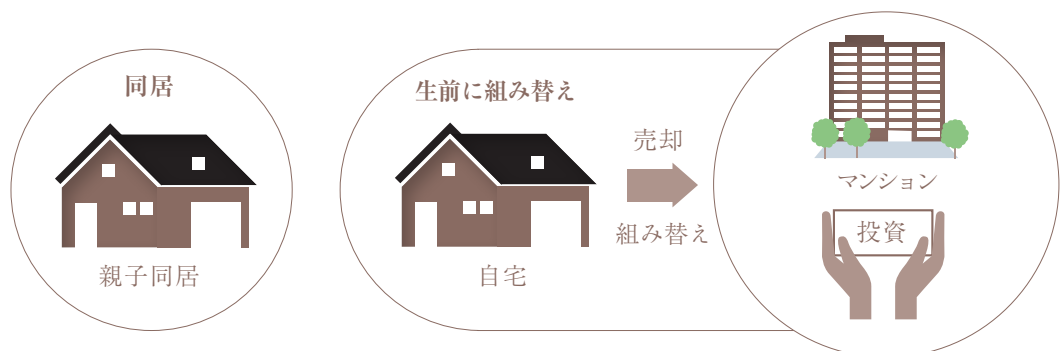
では、どうすればよいか。収入は年金しかないし、金利も生まない。収入がないところに、消費税も上がってくる。そうすると、自分たちの資産を活用して、利益をあげていくしかありません。自分の身は自分で守るのです。

6 さまざまな 場面を想定した シミュレーションが必要

具体的にどんな対策があるのでしょうか。ある老夫婦の2人暮らしを例にシミュレーションしてみます。

ケース① 子どもと同居

その老夫婦が子供と同居すれば、相続時に小規模宅地の評価減が適用され、とりあえず相続税の減額を図ることができます。



ケース② 自宅を売却し、 資産組み換え

老夫婦は自宅を売却します。その売却額を元手に便利な駅前のコンパクトマンションに住み替えます。余ったお金は、キャッシュフローを生み出す資産に再投資します。住み替えるのは田舎でもよいでしょう。

(社) 全日本不動産協会はこんな組織です



全日東京会館

協会紹介

(社)全日本不動産協会は昭和27年6月に「宅地建物取引業法」(以下、宅建業法)が公布されたのを機に、同年10月、当時の建設大臣より設立許可を受けた業界最古の歴史を誇る公益法人です。「不動産取引は産業の基盤であり、土地や建物の供給および流通は国民生活の根幹をなす」との認識のもと、不動産取引の安全と公正を確保し、その有効活用を促すなど社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動。現在、全国約26,000社の不動産業者が加盟しております。

(社)不動産保証協会は、消費者保護の充実のため宅建業法の改正がなされたのを機に、昭和48年、(社)全日本不動産協会が母体となり、当時の建設大臣より設立許可を受けた公益法人です。宅建業法の規定に基づく各種保証制度を実施し、消費者保護を推進するとともに、宅建業の適正な運営と取引の公正を確保するよう活動しています。

両団体ともに、公益社団法人への移行に向けて現在活動中です。地方本部の一つである東京都本部は、現在、都内約7,500社の不動産業者が加盟しており、加盟会員は優良な不動産業者として消費者をはじめ、各方面から信頼を得ています。

消費者の皆様への支援事業

協会では、会員である不動産業者への支援はもとより、消費者向けのセミナー、無料相談会、書籍の発行や不動産に関する研究、提言などの様々な公益事業を随時実施しております。

また、会員の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情の解決業務を行っております。



研修会 (東京国際フォーラム)



不動産街頭無料相談会

「うさぎマーク」とキャラクター「ラビー」

当協会では、消費者が安心して不動産業者を選びを行えるよう、当協会のシンボルマーク「うさぎのマーク」を会員に配布しています。また、より気軽に住まい相談をしていただけるよう、東京都本部ではオリジナルキャラクター「ラビー」も活用しています。



的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足をもった「うさぎ」が協会のシンボルマークです。

オレンジ色は明るい未来を、緑色は豊かな大地と自然を表現しています。



東京都本部マスコットキャラクター「ラビー」



「ラビー」を住まい探しの折に見掛けたら、どうぞお気軽にご相談下さい。

不動産業開業をお考えの方へ

事業の合理化と発展のために、**ご加入をおすすめします**

当協会では、営業保証金の供託免除による開業資金の大幅免除をはじめ、指定流通機構(レインズ)の活用や不動産実務に関する情報提供、中小業者の権益擁護のための陳情・要望活動など、様々な会員支援事業を展開しております。

不動産業の開業をお考えの方は、お気軽に当協会へお問い合わせ下さい。

不動産東京増刊号 **MOVE** Vol.2

2011年10月31日発行

発行/ 社団法人全日本不動産協会東京都本部
社団法人不動産保証協会東京都本部

発行人/ 本部長 林直清

編集/ 社団法人全日本不動産協会東京都本部 広報委員会
高橋民雄、後藤博幸、蜂谷周、岩田和也、竹林香代、水田弘康、中嶋清、伊藤義治

所在地/ 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

TEL 03-3261-1010

FAX 03-3261-6609

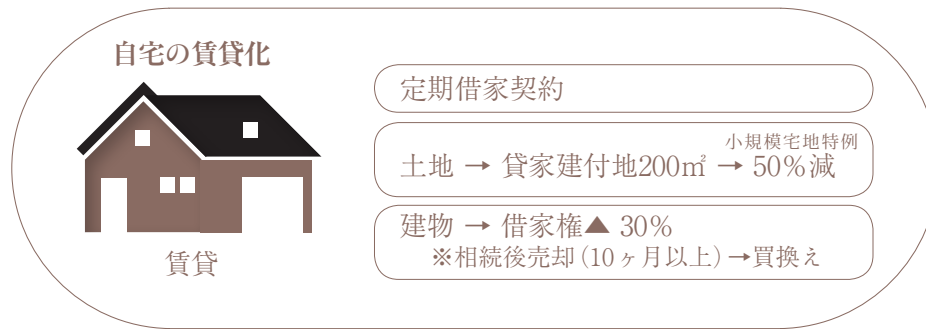
URL <http://www.tokyo.zennichi.or.jp>

ケース⑨ 自宅を定期借家権で賃貸化

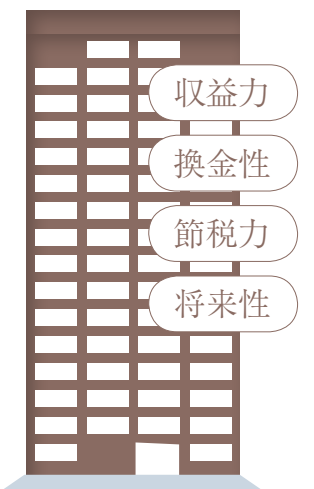
自宅の賃貸化という手段もありません。例えば、老夫婦のうち夫が亡くなり、妻が老人ホームに入って空き家になった場合です。自宅を定期借家権で貸し出し、小規模宅地の評価減の貸付事業用資産の評価減などを使うのです。貸付事業用資産になると、建物について固定資産税評価額が3割下がることに加え、土地評価が貸家建付地として18〜21%下がります。また、敷地200㎡までがさらに小規模宅地の評価減により50%減となります。全体で約4割減になるんです。ただし、一般借家だと、将来売却する際に立ち退き料などが発生しますから、定期借家であればいけません。

ケース④ (番外編) 何もしないで住み続ける場合、相続人は現金が必要

老夫婦がどうしても、住んでいる家から出ていきたくないという場合もあるでしょう。それ



知って安心、分かって納得 住宅相続対策の8つのポイント



は本人の意思だから仕方ありませんが、相続人は相続税を払うために、その家を売るしかないでしょう。相続税を支払うためには、例えば1億円の自宅ならば3000万円くらいのキャッシュが必要です。

7 都心のワンルームマンションが運用資産として最適

さて、資産運用が必要になると申し上げましたが、どんな資産に投資すればよいのでしょうか。私は、優良資産とは、①収益力、②換金性、③節税力、④将来性、の各条件を備えたものと定義しています。いろいろな考え方がありますが、

8 専門業者から不動産業者からアドバイスを

相続税の大増税は間違いない

節税面から考えると、金融資産よりも不動産のほうが圧倒的に有利です。そして不動産のなかでも、一戸建てよりもマンションのほうが有利です。さらに収益性、換金性、将来性の面から考えていくと、たとえば都心のワンルームマンションや中古市場で人気のファミリータイプマンションが最適です。高額マンションだと、景気の波に左右され、入居率や賃料の変動が激しいのです。資産運用には都心の立地のよいマンションをおすすめします。

くやってきます。これに対処するためには、発想の転換が必要です。資産を守るのではなく資産を運用する。一般の方が取り組むにはなかなか難しいものがあります。しかし、個人で投資用マンションのオーナーになるという人も増えてきました。手をこまねいていれば、巨額の相続税支払いに臨むか、資産を売るかどうかを選択しなければなりません。

最悪、資産を売るのであれば、戦略を立てて積極的に売却し、その売却額を再投資したほうがよくありませんか。一度、プロのアドバイスを受けることをおすすめします。われわれのような税理士だけではなく、不動産業者さんもお存じですよ。きちんとした業者さんに、しっかりと話してみてください。

*本稿は、あくまで参考であり、取材時点(2011年9月8日)のもので、税制改正により条件等が変化する場合もあります。実際にご検討される場合は、法律等をよくご確認ください。

つくろう。キミの生きる力。

炎や包丁をつかって料理する子どもの姿は、いつもよりたくましく見えます。

食材を選び、調理して、後片づけすることで

得られる“1人でできた!”という自信。

食材の状態を見て、鍋の音を聞き、香りをかぎ、炎を使いこなすことで

刺激される五感。できあがった料理の“おいしい!”感動や喜び。

そのすべてから、子どもは食の素晴らしさを学び、

「生きる力」を育てていきます。

私たちは、台所をあずかる企業として1992年から食育を始めました。

これからも「食の自立」と「五感の育成」をめざした

食育活動を広げていきます。——東京ガス



食の自立と五感の育成



キッズ イン ザ キッチン

料理に関わる作業をまるごと体験することで自立心と五感を育む食育教室です。



MOMA|味覚教育

味覚レッスンや調理実習など様々な食体験を通して、子どもの感性を育てていきます。



東京ガス食育クラブ

有識者の方々と連携しながら、最新の知見を発信。今後の食育活動にも反映します。



指導者向け食育セミナー

学校や自治体の食育活動を、セミナーや教材の提供を通して支援しています。